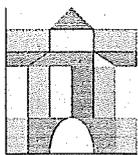


# Bauleitplanung der Stadt Ribnitz-Damgarten



BERNSTEINSTADT  
RIBNITZ-DAMGARTEN

## Begründung

zur I. Änderung der I. Änderung  
des Bebauungsplanes Nr. 3  
der Stadt Ribnitz-Damgarten,  
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB  
für das Mischgebiet „Fritz-Reuter-Straße“

**Auftraggeber:** Stadt Ribnitz-Damgarten  
Stadtplanungsamt  
18311 Ribnitz-Damgarten · Am Markt 1  
Tel.: 0 38 21 / 89 34 - 6 15  
Fax: 0 38 21 / 89 34 - 6 19

**Planverfasser:** Planungsbüro Wanke  
Dipl.-Ing. Axel Wanke  
18311 Ribnitz-Damgarten · Südl. Rosengarten 12  
Tel.: 0 38 21 / 88 91 771  
Fax: 0 38 21 / 88 91 772

**WANKE**   
das planungsbüro  
hoch- und städtebau

**Stand:** 04. Dezember 2013

## 0. Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsrechtliche Grundlagen	3
1.1	Rechtsgrundlage	3
1.2	Technische Grundlage	3
1.3	Erfordernis der Änderung	3
1.4	Anwendung des § 13a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung (beschleunigtes Verfahren)	3
2.	Übergeordnete und vorbereitende Planungen	4
2.1	Landesraumordnungsprogramm und Regionales Raumentwicklungsprogramm	4
2.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
2.3	Das Vorhaben tangierende Bebauungspläne und sonstige Satzungen	4
3.	Baugebiet	5
4.	Lage und Größe des Plangebietes	5
5.	Boden- und Grundwasserverhältnisse und Höhenlage	6
6.	Städtebauliche Situation, Natur und Landschaft	6
7.	Planungsziele	6
8.	Inhalt des verbindlichen Bauleitplanes	7
8.1	Gestaltung des Baugebietes	7
8.2	Art der baulichen Nutzung	7
8.3	Maß der baulichen Nutzung	8
8.4	Städtebauliche Vergleichswerte	9
8.5	Infrastruktur und Einrichtungen	9
8.6	Verkehrerschließung	9
9.	Auswirkungen der Planung	10
10.	Stadttechnische Ver- und Entsorgungsmaßnahmen	11
11.	Bodendenkmale und Bodenfunde	11
12.	Altlasten	11
13.	Naturschutz	12
13.1	Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung	12
13.2	Artenschutzrechtliche Belange	12
14.	Immissionsschutz	12
15.	Kostenschätzung	14

## **1. Planungsrechtliche Grundlagen**

### **1.1 Rechtsgrundlage**

Grundlage des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I Seite 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I Seite 1509) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss vom 20. Februar 2013 eingeleitet.

### **1.2 Technische Grundlage**

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis des Grundstückes diente ein digitaler Auszug aus der ALK (Automatisierte Liegenschaftskarte) sowie ein analoger Auszug aus der ALK im Maßstab 1:500 des:

Landkreis Vorpommern - Rügen  
Fachdienst Kataster und Vermessung  
Tribseer Damm 1a  
18437 Stralsund

vom: 15. Mai 2013

### **1.3 Erfordernis der Änderung**

Die Stadtvertretung Ribnitz-Damgarten hat in ihrer Sitzung am 20. Februar 2013 beschlossen, die mit Datum vom 01. März 2010 in Kraft getretene I. Änderung des Bebauungsplanes Nr.3 der Stadt Ribnitz-Damgarten, für das Mischgebiet „Fritz-Reuter-Straße“, die im Norden durch die nördliche Kante des Gehweges an der „Fritz-Reuter-Straße“, im Osten durch die westliche Kante eines Gehweges zwischen dem „Scheunenweg“ und der „Fritz-Reuter-Straße“, im Süden durch die nördliche Kante des Gehweges am „Scheunenweg“ sowie im Westen durch einen Parkplatz begrenzt wird, mit folgender Begründung zu ändern:

Die Planänderung umfasst im Wesentlichen die Änderung der Art (allgemeines Wohngebiet) und des Maßes der baulichen Nutzung (Zahl der Vollgeschosse - zwingend) sowie die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Verlagerung der Baugrenzen.

Durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung werden entsprechend die Festsetzungen zum Immissionsschutz angepasst.

### **1.4 Anwendung des § 13a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung (beschleunigtes Verfahren)**

Die Stadtvertretung Ribnitz-Damgarten fasste den Beschluss, das Verfahren zur I. Änderung der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr.3 für das Mischgebiet „Fritz-Reuter-Straße“ im beschleunigten Verfahren nach den Regelungen des § 13a BauGB durchzuführen. Von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Absatz 4 BauGB wird abgesehen. Der § 4c BauGB „Überwachung“ ist nicht anzuwenden.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB liegen vor, da der Bebauungsplan sowohl einer Wiedernutzbarmachung von Flächen als auch einer Nachverdichtung dient. Die I. Änderung der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr.3 unterstützt die Innenentwicklung.

Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen von Flächen für die Weiterführung der vorhandenen Wohnbebauung entlang der „Fritz-Reuter-Straße“ auf Flächen, die mithin im rechtskräftigen Bebauungsplan als Mischgebiet ausgewiesen sind.

Die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 für das allgemeine Wohngebiet entspricht einer achtsamen baulichen Ausnutzbarkeit der Grundstücke und ist als Nachverdichtung im Sinne des § 13a BauGB zu bewerten.

Da die Fläche des Bebauungsplanes selbst von baulicher Nutzung weitestgehend umgeben ist, das heißt, eine entsprechende bauliche Prägung des Umfeldes gegeben ist und der Tatbestand einer Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung innerstädtischer Flächen nachgewiesen wird, ist eine besondere Förderung des Standortes durch die Anwendung des § 13a BauGB gerechtfertigt.

Des Weiteren sind die übrigen Voraussetzungen des § 13a BauGB gegeben. Die Grundflächen im Geltungsbereich der I. Änderung der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr.3 betragen zusammen weniger als 20.000,0 m<sup>2</sup>, der Plangeltungsbereich unterliegt nicht der Umweltverträglichkeitsprüfung und es liegen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von FFH und Vogelschutzgebieten vor.

## **2. Übergeordnete und vorbereitende Planungen**

### **2.1 Landesraumordnungsprogramm und Regionales Raumentwicklungsprogramm**

Die im Rahmen der I. Änderung der I. Änderung des Bebauungsplans Nr.3 geänderten Planinhalte betreffen aufgrund deren geringfügigen räumlichen Umfanges und in Anbetracht der angestrebten Nutzung (allgemeines Wohngebiet, zuzüglich zweier Ferienwohnungen) die Belange der Raumordnung und Landesplanung nicht. Daher wird an dieser Stelle auf die Darstellung raumordnerischer Vorgaben verzichtet.

### **2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Ein im Sinne des § 6 Absatz 5 BauGB wirksamer Flächennutzungsplan besteht für die Stadt Ribnitz-Damgarten.

Für den Bereich der I. Änderung der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr.3 für das Mischgebiet „Fritz-Reuter-Straße“ weist der Flächennutzungsplan eine gemischte Baufläche aus.

Aufgrund des geringen Ausmaßes der geplanten Änderung und laut diverser Rechtssprechungen ist das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Absatz 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan auch ohne dessen Berichtigung eingehalten. Entsprechend wird auf eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes, die gemäß § 13a Absatz 2 Nr.2 BauGB bei einem Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren möglich ist, in diesem Planverfahren verzichtet.

### **2.3 Das Vorhaben tangierende Bebauungspläne und sonstige Satzungen**

Für den Geltungsbereich bestehen zwei rechtskräftige Bebauungspläne. Das sind der Bebauungsplan Nr.3 der Stadt Ribnitz-Damgarten (rechtsverbindlich seit dem 31. Dezember 1994) selbst sowie dessen I. Änderung, die den gleichen

Geltungsbereich wie die I. Änderung der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr.3 aufweist.

Weitere städtebauliche Satzungen gelten für das Plangebiet nicht.

### 3. Baugebiet

Stadt Ribnitz-Damgarten  
Gemarkung Ribnitz

- Flur 17  
Flurstück: 57/1, 58, 78/1, 78/2, 79/1, 79/2, 80/1, 80/2, 81/1, 81/2, 82/1, 82/2, 83/1, 83/2, 84/1, 84/2, 85/1, 85/2, 380/36, 380/37

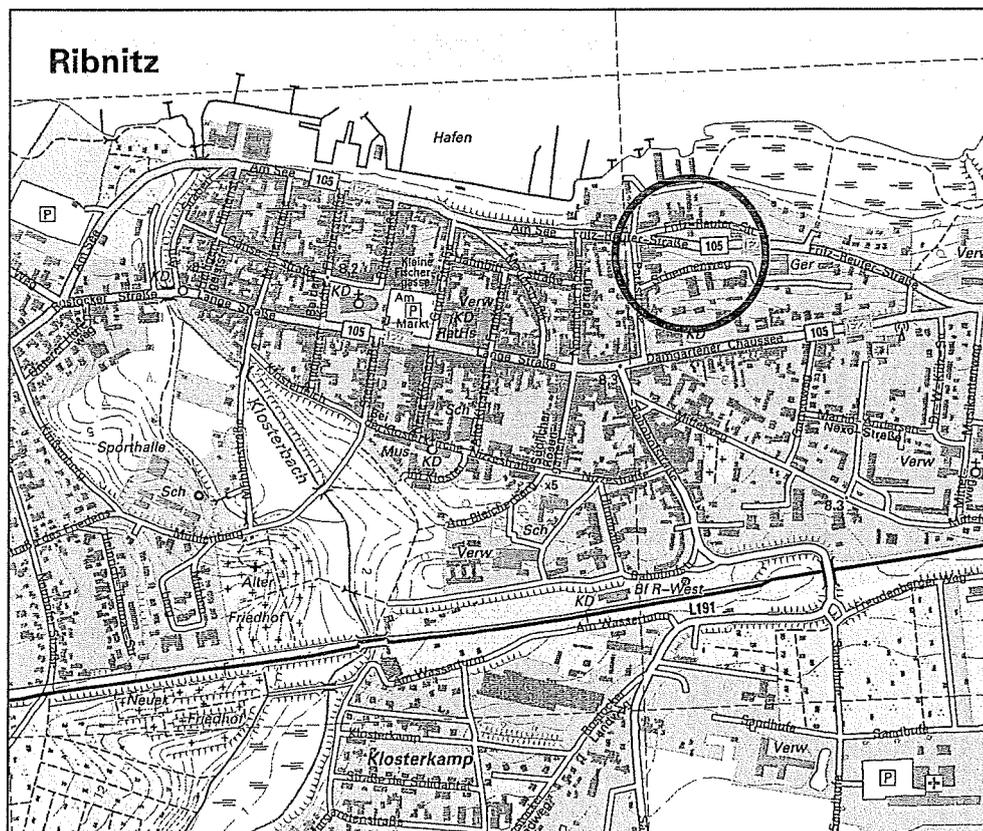
### 4. Lage und Größe des Plangebietes

Der Bereich des Plangebietes liegt im Stadtteil Ribnitz. Das Planungsgebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die nördliche Kante des Gehweges an der „Fritz - Reuter - Straße“
- im Osten durch die westliche Kante eines Gehweges zwischen dem „Scheunenweg“ und der „Fritz - Reuter - Straße“
- im Süden durch die nördliche Kante des Gehweges am „Scheunenweg“
- im Westen durch einen Parkplatz

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist im Teil A „Planzeichnung“ zeichnerisch dargestellt. Maßgebend ist die zeichnerische Festsetzung im Maßstab 1:500.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2.300,0 m<sup>2</sup>.



Übersichtsplan - ohne Maßstab

© Geobasisdaten (Karten und Luftbilder):

Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (LAIv-MV)

## **5. Boden- und Grundwasserverhältnisse und Höhenlage**

Konkrete Aussagen zur Tragfähigkeit des Bodens liegen derzeit nicht vor. Durch die angrenzenden Wohnhaus- und Gewerbebebauungen kann aber davon ausgegangen werden, dass der anstehende Boden für die geplante Bebauung geeignet ist. Partiiell können aber Sand- oder Torflinsen vorhanden sein, die dann erhöhte Anforderungen an die Gründungsarbeiten stellen. Dem Bauherren wird empfohlen, ein Baugrundgutachten erstellen zu lassen.

Geomorphologisch ist der Standortbereich eben. Wesentliche Höhendifferenzen sind nicht anzutreffen.

## **6. Städtebauliche Situation, Natur und Landschaft**

Das Plangebiet der I. Änderung der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr.3 befindet sich nordöstlich des Stadtzentrums von Ribnitz. Bei der Plangebietsfläche handelt es sich um eine innerstädtische, zentrumsnahe Vorstadtfläche, die unmittelbar an der „Fritz-Reuter-Straße“ anschließt.

Damit liegt der Geltungsbereich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles der Ribnitzer Innenstadt und ist deshalb als Innenbereich im Sinne von § 34 BauGB anzusprechen.

Der Änderungsbereich liegt im sogenannten „Scheunenviertel“ und ist von zwei- und dreigeschossigen Wohn- und Bürogebäuden sowie dem Amtsgericht Ribnitz-Damgarten umgeben. Die Gebäude, die ausnahmslos Fassaden aus Verblendmauerwerk aufweisen, entstanden nach der Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes Nr.3 im Jahre 1994. Unbebaut blieb lediglich das Areal der I. Änderung der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr.3, auf dem gegenwärtig eine Scherrasenfläche anzutreffen ist.

Bauliche Anlagen, die das Landschaftsbild negativ beeinträchtigen, sind nicht vorhanden. Der Geltungsbereich stellt sich mit einem geringen ökologischen Wert dar, da vor allem straßenangrenzende Bereiche großflächig versiegelt sind.

Landschaftsprägende Elemente, Solitärbäume und Kleingehölze sind im Plangebiet nicht existent. Durch den Naturschutz gesicherte Biotope gibt es nicht. Weiher oder Teiche sind auf dem Plangebiet nicht anzutreffen. Stehende Gewässer sind im Geltungsbereich und dessen direkter Umgebung ebenfalls nicht vorhanden. Die „Ribnitzer See“ ufert etwa 150,0 m nördlich des Plangebietes.

Das Baugebiet ist mit dem öffentlichen Verkehrsnetz direkt verbunden.

## **7. Planungsziele**

Dem Planungswillen der Stadt Ribnitz-Damgarten folgend, sollen mit der I. Änderung der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr.3 der Stadt Ribnitz-Damgarten die planerischen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden geschaffen werden.

Durch die geplanten Bebauungen wird ein baulicher Lückenschluss erzielt und somit das städtebauliche Bild abgerundet. Dabei ist grundsätzlich der Eingriff in die Natur auf das Notwendigste zu minimieren.

Hauptplanungsziel ist die Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von einem zweigeschossigen sowie zwei dreigeschossigen Einzelhäusern entlang der „Fritz-Reuter-Straße“. Die Erschließung sowie die verkehrstechnische Anbindung der Plangebietsfläche erfolgen über die vorhandene Gemeindestraße „Scheunenweg“. Im Plangebiet selbst ist eine Planstraße nicht erforderlich, da sämtliche geplante Grundstücke an einer öffentlichen Straße liegen. Der Bereich zwischen dem Plangebiet und der angrenzenden „Fritz-Reuter-Straße“ soll weiterhin ohne Ein- und Ausfahrt bleiben, um die Nutzung des Gehweges nicht einzuschränken.

## **8. Inhalt des verbindlichen Bauleitplanes**

### **8.1 Gestaltung des Baugebietes**

Zur Aufwertung des Gebietes im zentralen Bereich von Ribnitz sollen unter Berücksichtigung einer städtebaulichen Verdichtung innerhalb des Stadtteiles ortstypische Einzelhäuser errichtet werden.

Planungsziel der Stadt Ribnitz-Damgarten ist eine Besetzung der Bebauungsplanfläche mit stadttypischen, dem Scheunenviertel angepassten Wohnhäusern. Durch die Stadt Ribnitz-Damgarten wird der Verkauf der gemeindeeigenen Grundstücke gesteuert.

Um ein zusammenhängendes und gleichmäßiges Siedlungsbild sowie eine hochwertige Gestaltung baulicher Anlagen zu gewährleisten, wurden im rechtskräftigen Bebauungsplan Aussehen und Farben für Dachbekleidungen sowie Dachformen und Dachneigungen vorgegeben. Diese Festsetzungen bleiben von der I. Änderung der I. Änderung unberührt. Dies gilt ebenso für die Gestaltung der Fassaden.

Über eine entsprechende Massenbilanz ist durchzusetzen, dass im Rahmen des Baugeschehens anfallender Bodenaushub einer Wiederverwendung zugeführt wird, so dass kein Bodenaushub zu Abfall wird. Der Füllboden kann für weitere geplante Baumaßnahmen verwendet werden.

### **8.2 Art der baulichen Nutzung**

Die überbaubaren Grundstücksflächen des Bebauungsplanes sind im Geltungsbereich als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Damit sind nach § 4 Absatz 2 BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Zulässig nach § 1 Absatz 4 Nr.2 BauNVO sind weiterhin Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Die im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nach § 4 Absatz 3 BauNVO werden im Geltungsbereich der I. Änderung der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr.3 nicht zugelassen, um somit dem Wohncharakter in diesem Bereich von Ribnitz besonders gerecht zu werden. Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet zulässig, wenn damit keine erhebliche Verkehrsbelästigung verbunden ist.

### **8.3 Maß der baulichen Nutzung**

Durch die Nutzungsschablone werden konkrete Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise getroffen. Dem Planungswillen der Stadt Ribnitz-Damgarten entsprechend, soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet durchgesetzt werden, die dem Charakter des Stadtquartieres entspricht. Zur Definition des Maßes der baulichen Nutzung werden für alle Nutzungsgebiete (Baufelder) einheitliche Kennzahlen festgesetzt. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Wohngebiet orientieren sich an der vorhandenen angrenzenden Bebauung.

#### Grundflächenzahl

Nach § 17 Absatz 1 BauNVO wird im allgemeinen Wohngebiet eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt und damit die nach § 17 BauNVO mögliche maximale Grundflächenzahl für ein allgemeines Wohngebiet erreicht.

Eine Reduzierung der Grundflächenzahl ist im allgemeinen Wohngebiet aufgrund der kleinen städtischen Grundstücke nicht möglich, da die vorhandene Bebauung die maximal mögliche Grundflächenzahl verlangt.

Eine Erhöhung der zulässigen GRZ bis zu 50 von Hundert nach § 19 Absatz 4 BauNVO wird nicht ausgeschlossen. Das bedeutet, dass die Grundflächenzahl durch Grundflächen von Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne vom § 14 BauNVO überschritten werden darf.

#### Baulinien / Baugrenzen

Die Lage der Gebäude in den Baufeldern ist durch Baufenster festgelegt. Die Baufenster werden durch teilweise eingemaßte Baugrenzen, die durch Gebäudeteile nicht überschritten werden dürfen, begrenzt. Innerhalb der Baufenster können Gebäude mit den nach LBauO M-V (Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern) erforderlichen Abständen zueinander errichtet werden.

#### Höhen

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung wird auf die Höhe der baulichen Anlagen nicht verzichtet, obwohl die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt wurde. Hier sind aus städtebaulicher Sicht beide Festsetzungen zwingend notwendig. Planungsziel der Stadt Ribnitz-Damgarten ist die festgesetzte Geschossigkeit zwingend einzuhalten, um den Bezug zum „Scheunenviertel“ zu wahren. Die Festsetzung der Traufhöhen basiert auf der nördlich zum Plangebiet angrenzenden kleingliedrigen Bebauung. Im Übrigen gelten die Festsetzungen der vorangegangenen Planungen.

#### Haustypen / Höhe der baulichen Anlagen / Bauweise

Die Festsetzung zu dem Haustyp wurde aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen gefasst.

Dem Planungswillen der Stadt Ribnitz-Damgarten folgend, sollen entlang der „Fritz-Reuter-Straße“ zwei- und dreigeschossige stadttypische Wohnhäuser entstehen. Damit wird dem Bestand im „Scheunenviertel“ Rechnung getragen. Die unterschiedliche Geschossigkeit gemäß der Planzeichnung soll die Riegelwirkung der möglichen Bebauung entlang der „Fritz-Reuter-Straße“ unterbinden. Eine niedrige Bebauung zum Vorplatz des Amtsgerichtes wird hier angestrebt.

Zulässig ist im gesamten Plangebiet die offene Bauweise. Durch die vorhandenen, angrenzenden Gemeindestraßen werden die Grundflächen der geplanten Wohnhäuser real begrenzt.

#### Nebenanlagen

Die Festsetzungen zu den Nebenanlagen bleiben von der I. Änderung der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr.3 der Stadt Ribnitz-Damgarten unberührt.

#### 8.4 Städtebauliche Vergleichswerte

Flächenart	m <sup>2</sup>	%
Baugebietsfläche insgesamt	2.300,0	100,00
Grundstücksfläche WA <sub>1</sub> , gesamt, Bebauungsfläche, GRZ 0,4, max. 0,6 laut §19 Abs.4 BauNVO	1.600,0	69,57
Private Grün- und Gartenflächen	960,0 640,0	(41,74) (27,83)
Grundstücksfläche WA <sub>2</sub> , gesamt, Bebauungsfläche, GRZ 0,4, max. 0,6 laut §19 Abs.4 BauNVO	400,0	17,39
Private Grün- und Gartenflächen	240,0 160,0	(10,43) (6,96)
Öffentliche Verkehrsfläche, Gehweg, einschl. Bankett	300,0	13,04

#### 8.5 Infrastruktur und Einrichtungen

Im baulich vorgeprägten Plangebiet sind keine weiteren infrastrukturellen Einrichtungen vorgesehen. Alle notwendigen Einrichtungen für die Versorgung des Plangebietes sind im Stadtteil Ribnitz vorhanden.

Für das Plangebiet besteht eine Anbindung an den öffentlichen Personenverkehr. Die nächstgelegene Haltestelle des Linienverkehrs befindet sich in der „Damgartener Chaussee“ unweit des Plangebietes.

#### 8.6 Verkehrserschließung

Das Plangebiet liegt mit der nördlichen Plangebietsgrenze direkt an der Gemeindestraße „Fritz-Reuter-Straße“ und im südlichen Bereich am „Scheunenweg“. Der Bau einer weiterführenden gebietserschließenden Anliegerstraße ist nicht erforderlich.

Ein Befahren der an das Plangebiet grenzenden öffentlichen Straßen ist mit Müllfahrzeugen grundsätzlich möglich. Die vorhandenen Gemeindestraßen sind für das zulässige Gesamtgewicht (26 t) eines Abfallsammelfahrzeuges ausreichend tragfähig. Eine lichte Durchfahrtshöhe von 4,00 m wird gewährleistet (Dächer, Sträucher, Bäume, Straßenlaternen usw. dürfen nicht in das Lichtprofil ragen).

Um die 14 - tägige Müllabfuhr zu gewährleisten, können am Entsorgungstag die privaten Mülltonnen außerhalb des Straßenraumes an den Gemeindestraßen zum Abtransport bereitgestellt werden.

Die ungehinderte Befahrbarkeit durch Rettungsfahrzeuge ist auf den Gemeindestraßen gesichert. Alle Grundstücke sind gut erreichbar.

Für Stellplätze stehen entsprechende Flächen auf den jeweiligen Grundstücken hinter den straßenseitigen Baugrenzen und deren Flucht zur Verfügung. Zudem können Besucher unkompliziert auf den Grundstücken parken.

## 9. Auswirkungen der Planung

Gemäß dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ribnitz-Damgarten sind die ausgewiesenen Flächen Teil einer gemischten Baufläche. Gemäß § 13a Absatz 2 Nr.2 BauGB ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen. Damit wird die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes in diesem Teil des Stadtgebietes zweckbestimmend sein. Die Planung des Bebauungsplanes mit einem begrenzten Raumangebot von drei Mehrfamilienhäusern hat keine negativen Auswirkungen auf die angrenzenden Nutzungen. Die umgebene Bebauung des Standortes entspricht der Eigenart einer Wohnbaunutzung.

Das Gelände wird in seiner grundlegenden Topographie nur unwesentlich verändert. Geländemodulationen sind aufgrund der einfachen Topographie nicht notwendig.

Im Bereich der Bebauungsflächen sind nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand keine Bodendenkmale bekannt. Sollten archäologische Fundstellen entdeckt werden, sind die Auflagen und Hinweise des Landesamtes für Bodendenkmalpflege zu beachten. Der Beginn der Erschließungsarbeiten ist verbindlich bekanntzugeben.

Sollten bei Tiefbauarbeiten Einzelfunde an kampfmittelverdächtigen Gegenständen oder Munition aufgefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und in der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Erarbeitete Detailpläne für gewerbliche Betriebe und Einrichtungen sind über die zuständige Genehmigungsbehörde dem Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V (LAGuS M-V), Dezernat Stralsund, zur Stellungnahme zuzuleiten. Dazu sind gemeinsam mit dem Bauantrag unter anderem folgende Bauunterlagen einzureichen:

- Bauprojekt, inklusive Baubeschreibung
- Lageplan
- Betriebsbeschreibung für Arbeitsstätten
- Darstellung der Technologie
- genaue Anlagenbeschreibung, insbesondere beim Einsatz genehmigungsbedürftiger Anlagen nach § 2 Absatz 2a Gerätesicherungsgesetz

Nur auf der Grundlage derartiger Angaben ist eine Beurteilung von Entwurfsunterlagen zu Fragen des Arbeitsschutzes durch das LAGuS M-V möglich.

Im Plangebiet stehen die Reinhaltung des Grundwassers und des Oberflächenwassers im Vordergrund. Die betrachteten Flächen sind nach den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung weder „Vorranggebiete für Wassergewinnung“ noch „Gebiete mit besonderer Bedeutung für die Wasserversorgung“. Eine Gefährdung des Grundwassers besteht aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan nicht.

Zur Reinhaltung der Gewässer darf das anfallende Schmutzwasser nicht ungereinigt eingeleitet werden. Dies ist nach dem Anschluss des Plangebietes an das zentrale Abwassersystem des Abwasserzweckverbandes Körkwitz gegeben und gewährleistet.

Zur Reinhaltung der Gewässer muss zudem garantiert werden, dass das Oberflächenwasser nicht verunreinigt wird.

Die Beseitigung des Niederschlagswassers über vorhandene öffentliche Entwässerungsanlagen ist mit dem AWZV Körkwitz bezüglich der Kapazität des Leitungssystems abzustimmen. Die Änderung der Einleitmenge in die „Ribnitzer See“ ist mit dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern in Stralsund als zuständige Erlaubnisbehörde abzustimmen.

Sofern für die Baumaßnahmen Wasserhaltungsmaßnahmen / Grundwasserabsenkungen erforderlich werden, ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises die wasserrechtliche Erlaubnis zur Gewässerbenutzung zu beantragen.

## **10. Stadttechnische Ver- und Entsorgungsmaßnahmen**

Die I. Änderung der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr.3 der Stadt Ribnitz-Damgarten hat generell keine Auswirkungen auf die Punkte der „Stadttechnischen Ver- und Entsorgungsmaßnahmen“ der Begründung des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Aus diesem Grunde erfolgen hier keine Angaben zu den Ver- und Entsorgern.

Für die telekommunikationstechnische Erschließung wird im Plangebiet eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes der Deutschen Telekom AG erforderlich. Hierfür ist im Vorfeld der Erschließung der Abschluss eines Erschließungsvertrages mit dem Erschließungsträger notwendig.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes der Deutschen Telekom AG sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf eventueller Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH so früh wie möglich, mindestens zwei Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Seitens der Wasser- und Abwasser GmbH „Boddenland“ Ribnitz-Damgarten wird sichergestellt, dass die Erschließung mit Trinkwasser von der Straße „Scheunenweg“ her erfolgen kann.

Sollte eine Umverlegung der Telekommunikationsanlagen der Kabel Deutschland GmbH erforderlich werden, benötigt die Kabel Deutschland GmbH mindestens drei Monate vor Baubeginn einen Auftrag vom Erschließungsträger, um die Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchzuführen.

## **11. Bodendenkmale und Bodenfunde**

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Gebiet keine Bodendenkmale bekannt. Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

1. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M/V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Absatz 3).
2. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

## **12. Altlasten**

Es sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altablagerungen im Planungsgebiet bekannt. Sollten bei Bauausführungen Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine Kontamination mit Schadstoffen oder auf eine Altablagerung deuten, so ist umgehend der Fachdienst Umweltschutz, untere Wasserschutzbehörde, zu informieren. Die weiteren Maßnahmen, insbesondere die zum Schutz der Gewässer, sind mit der unteren Wasserschutzbehörde im Vorwege abzustimmen.

Auffälliger und verunreinigter Bodenaushub ist in einem solchen Fall bis zum Entscheid über die fachgerechte Entsorgung separat und vor Einträgen durch Niederschlag und Austrägen in den Untergrund geschützt zur Abfuhr bereitzustellen. Die fachgerechte Entsorgung ist mit der zuständigen Abfallbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen abzustimmen. Entsorgungsnachweise sind der zuständigen Behörde vorzulegen.

### **13. Naturschutz**

#### **13.1 Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung**

Gemäß den Ausführungen unter Punkt 1.3 „Anwendung des § 13a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung (beschleunigtes Verfahren)“ dieser Begründung ist die Planung im vereinfachten Verfahren durchzuführen. Ein Ausgleichsplan mit einer Bilanzierung der Flächen, ein Umweltbericht sowie eine Umweltprüfung sind in diesem Falle nicht erforderlich.

#### **13.2 Artenschutzrechtliche Belange**

Das Plangebiet liegt im Siedlungsbereich, ist gänzlich unbebaut sowie ohne jede Gehölzstruktur.

Potentielle Quartiere für Fledermäuse und andere gebäudebewohnende Arten ebenso wie Arten die in Baumhöhlen leben, sind nicht bekannt. Vereinzelt Flächen des Plangebietes können zeitweise als Brut- und Nahrungshabitate für Vögel dienen. Aufgrund der bereits vorhandenen Störungen durch die benachbarte Wohnhausbebauung sowie die unmittelbar angrenzende „Fritz-Reuter-Straße“ sind jedoch Bruten von seltenen und störungsempfindlichen Vogelarten mit Sicherheit auszuschließen.

Durch den Eingriff werden keine Biotop für wild lebende Tiere der streng geschützten Arten gemäß Anhang IV der FFH - Richtlinie und europäische Vogelarten zerstört. Weiterhin werden Eingriffe in die Lebensstätten der artenschutzrechtlich relevanten Tiere nicht vorgenommen.

Generell kann also davon ausgegangen werden, dass durch die Satzung gemäß § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr.3 BauGB kein Konflikt mit dem Artenschutz besteht.

### **14. Immissionsschutz**

Eine „Schalltechnische Stellungnahme“ wurde durch die Stadt Ribnitz-Damgarten in Auftrag gegeben. Das Gutachten wird der zuständigen Behörde (Landkreis Vorpommern - Rügen) zur Prüfung des Sachverhaltes mit den Planunterlagen vorgelegt.

Geräuschemissionen des Straßenverkehrs erreichen an den Nordfassaden der geplanten Gebäude Beurteilungspegel von maximal 66 dB(A) tags und von maximal 57 dB(A) nachts. An den Südfassaden der geplanten Gebäude werden Beurteilungspegel von bis zu 56 dB(A) tags und von bis zu 41 dB(A) nachts erreicht. Der Orientierungswert für ein allgemeines Wohngebiet wird damit an den Nordfassaden um bis zu 11 dB(A) im Tag- und um bis zu 12 dB(A) im Nachtzeitraum überschritten. An den Südfassaden der geplanten Gebäude wird der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete tags leicht, um 1 dB(A), überschritten. Nachts wird der Orientierungswert um mindestens 4 dB(A) unterschritten.

Die Untersuchungen zeigen, dass die maßgebenden Geräuschquellen für schutzbedürftige Nutzungen innerhalb des Plangebietes der Straßenverkehr ist und es im Tag- und Nachtzeitraum zu Überschreitungen der Orientierungswerte kommt. Gewerbegeräuschimmissionen führen zu keiner Überschreitung der Orientierungswerte.

Für das Plangebiet gilt:

Lärmpegelbereich	Mindest - Schalldämmmaße $R'_{w,res}$ der Außenbauteile für Aufenthaltsräume in Wohnungen (Wand + Fenster bzw. Wand + Dach + Fenster)
LPB III	$R'_{w,res} = 35$ dB
LPB IV	$R'_{w,res} = 40$ dB

Innerhalb der Baufelder sind durch geeignete Grundrissgestaltung der Gebäude die Wohn- und Schlafräume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Ist die Anordnung der Wohn- und Schlafräume an den lärmabgewandten Seiten nicht möglich, muss für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Türen, Fenstern, Außenwände und Dächer geschaffen werden.

Die Anforderungen an die Schalldämmung gelten auch für Decken von Aufenthaltsräumen, die zugleich den oberen Gebäudeabschluss bilden sowie für Dächer und Dachschrägen von ausgebauten Dachräumen. Bei Decken unter nicht ausgebauten Dachräumen und bei Kriechböden sind die Anforderungen durch Dach und Decke gemeinsam zu erfüllen.

Fenster von Räumen, die dem Schlafen dienen (Kinderzimmer, Schlafzimmer) und die im Lärmpegelbereich LPB III und IV liegen, sind mit schalldämmenden Lüftungsöffnungen zu versehen. Die Einhaltung des erf.  $R'_{w,res}$  der Gesamt - Außenbauteile (Wand + Fenster + Dach + schalldämmende Lüftungsöffnung) ist zu gewährleisten.

Außenwohnbereiche (Terrassen und Balkone) sind nur auf der Südseite zulässig. Werden diese auf der Ost-, Nord- oder Westseite der Gebäude angeordnet, sind sie vollständig zu verglasen.

Im Bereich der I. Änderung der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr.3 der Stadt Ribnitz-Damgarten wurden innerhalb der Planzeichnung die errechneten Lärmpegelbereiche gemäß dem Gutachten nachrichtlich aufgenommen.

Emissionen durch das Betreiben von Heizungsanlagen sind durch die Versorgung mit dem Heizmedium Erdgas und die Einhaltung der Emissionskennwerte durch die modernen Heizungsanlagen auf ein umweltverträgliches Minimum beschränkt.

### 15. Kostenschätzung (ohne Gas, Elektro und Telekom)

01	Straßenbau - Zufahrtsbereich 100,0 m <sup>2</sup> x 55,00 €	5.500,00 €
02	Wasserversorgung - DN 100 50,0 m x 45,00 €	2.250,00 €
03	Regenentwässerung 50,0 m x 65,00 €	3.250,00 €
04	Schmutzentwässerung - Abwasserbeseitigung 50,0 m x 65,00 €	3.250,00 €
05	Nebenkosten	5.000,00 €
	Summe der Baukosten - Erschließung (netto) =	19.250,00 €
	+ 19 % MwSt. =	3.657,50 €
	Gesamtsumme (brutto) =	22.907,50 € =====



Frank Ilchmann

Bürgermeister

Ribnitz-Damgarten, 14. Mai 2013  
geändert am: 05. Nov. 2013  
geändert am: 04. Dez. 2013